

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2026/KDTM-PT

Ngày: 28-9-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà máy và yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Ứng

Ông Bùi Đăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2026/TLPT-KDTM ngày 06 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp: “Hợp đồng cho thuê nhà máy và yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 517/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2026; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 939/TB-TA ngày 21/8/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 92/2026/QĐ-PT ngày 10/9/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần S; địa chỉ: số F, đường H, thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Lưu Đình H, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc), có mặt.

+ Ông Lưu Đình C, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, đường L, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2025), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Dương Văn V, sinh năm: 1973. Luật sư của Văn phòng luật sư Dương Văn V - Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: số G, đường L, xã Đ'R, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn S1; địa chỉ: số F, đường H, thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Lưu Vạn Đ, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc), vắng mặt.

+ Ông Lê Minh N, sinh năm: 1980; cư trú tại số F, đường D, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 01/2026/HĐUQ-ĐV ngày 11/5/2026), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Công ty cổ phần S2; địa chỉ: số A, đường Đ, thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Lưu Đình T, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc), vắng mặt.

+ Ông Lưu Đình C, sinh năm: 1972; cư trú tại số A, đường L, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/02/2026), có mặt.

2. Công ty cổ phần Đ1; địa chỉ: số B, đường T, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn D, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc), có mặt.

3. Ông Lưu Vạn Đ, sinh năm 1967; cư trú tại số F, đường H, thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Minh N, sinh năm: 1980; cư trú tại số F, đường D, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2275/2026/CCGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 18/5/2026), có mặt.

- *Người kháng cáo*: Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 – Bị đơn. Công ty cổ phần Đ1 và ông Lưu Vạn Đ – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 10/4/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/4/2025 của Công ty cổ phần S (sau đây viết tắt là Công ty S), lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của người đại diện hợp pháp của Công ty S thì: Công ty S hoạt động trong lĩnh vực sản xuất gạch xây dựng và đồ gỗ, được chuyển đổi từ Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 (thành lập năm 2007) vào ngày 30/3/2023. Về nguồn gốc, đây là doanh nghiệp gia

đình được hình thành từ khối di sản là cơ sở sản xuất đồ gỗ và gạch do cha mẹ để lại; sau khi cha qua đời, các anh em trong gia đình đã thống nhất thành lập công ty trên cơ sở tự thỏa thuận định giá tài sản hiện có để xác định tỷ lệ vốn góp mà không ai phải thực hiện việc góp vốn thêm bằng tiền mặt. Vốn điều lệ 30.000.000.000đ của Công ty S được xác lập dựa trên toàn bộ tài sản từ các công ty tiền thân là Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 và Công ty cổ phần S2 (sau đây viết tắt là Công ty S2) chuyển sang.

Nguyên đơn cho rằng, từ đầu năm 2023 ông Lưu Vạn Đ với tư cách là người đại diện theo pháp luật đã có sự toan tính riêng nhằm giành quyền kiểm soát toàn bộ tài sản công ty. Cụ thể, ông Đ đã lợi dụng danh nghĩa người đại diện pháp luật để thực hiện các thủ tục bán trái phép các tài sản của Công ty S2 gồm xe ben, máy móc, xe nâng, than đá và đất sét nguyên liệu cho Công ty S. Ngay khi phát hiện sự việc, các cổ đông còn lại đã tiến hành họp để thay đổi người đại diện theo pháp luật từ ông Lưu Vạn Đ sang ông Lưu Đình T, đồng thời thực hiện hủy các hóa đơn mua bán không đúng quy định và thu hồi tài sản về cho Công ty S2. Bất chấp sự ngăn chặn của các thành viên khác, ông Lưu Vạn Đ tiếp tục vi phạm bằng cách thành lập công ty riêng là Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 (sau đây viết tắt là Công ty S1) vào ngày 09/8/2024 và lợi dụng danh nghĩa này để tự ý lấy gạch thành phẩm cùng nguyên vật liệu của Công ty S đang tập kết tại bãi lò gạch đem bán nhằm tư lợi cá nhân.

Với ý định thôn tính hoàn toàn hoạt động sản xuất, vào ngày 15/8/2024, lợi dụng việc thông tin thay đổi người đại diện pháp luật chưa được cập nhật hoàn tất với bên thứ ba, ông Đ đã tự ý ký Biên bản thanh lý số 11/2024/TLHĐ-DLR để chấm dứt hợp đồng thuê nhà máy G số 05/2024/HĐKT-DLR đang thực hiện với Công ty cổ phần Đ1. Ngay sau đó, cũng trong ngày 15/08/2024 ông Đ đã thay mặt công ty riêng của mình là Công ty S1 ký hợp đồng thuê nhà máy mới số 12/HĐKT-DLR, hành vi lạm dụng địa vị này đã khiến toàn bộ tài sản của Công ty S bị kẹt lại tại nhà máy hiện do Công ty S1 chiếm giữ, trực tiếp tước đoạt cơ hội kinh doanh và gây đình trệ sản xuất hoàn toàn, dẫn đến việc công nhân phải thất nghiệp. Nguyên đơn căn cứ Điều 13, Điều 71 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ công ty, khẳng định ông Lưu Vạn Đ đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trung thực và cẩn trọng, lợi dụng tài sản và cơ hội của công ty để phục vụ lợi ích cho công ty riêng do mình làm chủ. Vì vậy, Công ty cổ phần S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy biên bản thanh lý hợp đồng cho thuê nhà máy G số 11/2024/TLHĐ-DLR ký ngày 15/8/2024 giữa Công ty cổ phần Đ1 và Công ty S.

+ Tiếp tục duy trì hợp đồng cho thuê nhà máy G số 05/2024/HĐKT-DLR ký ngày 29/02/2024 giữa Công ty cổ phần Đ1 và Công ty S.

+ Yêu cầu Công ty S1 trả lại tài sản cho Công ty S, bao gồm 4.300.000.000 viên gạch nung loại 06 lỗ và 20.000m³ đất sét đang tập kết tại nhà máy G.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 thì: Công ty S được đăng ký thành lập ngày 07/4/2023 với vốn điều lệ đăng ký là 30.000.000.000đ và danh sách gồm 08 cổ đông tham gia góp vốn với các tỷ lệ cụ thể, tuy nhiên trên thực tế từ khi được cấp Giấy phép kinh doanh cho đến tháng 11/2024, không có bất kỳ cổ đông nào thực hiện việc góp vốn bằng tiền mặt theo đúng cam kết. Với tư cách là Giám đốc và người đại diện theo pháp luật, ông Lưu Văn Đ đã phải tự sử dụng nguồn tiền cá nhân của mình để duy trì các hoạt động thiết yếu của công ty, từ việc chi trả các khoản thuế, phí cho đến việc đảm bảo các thủ tục pháp lý cần thiết để công ty T2; mặc dù ông Đ đã nhiều lần gửi thông báo bằng tin nhắn yêu cầu các cổ đông thực hiện nghĩa vụ góp vốn để có nguồn tài chính hoạt động nhưng đều không nhận được sự hợp tác, thậm chí có cổ đông còn phản hồi qua tin nhắn là “không có tiền”, điều này thể hiện rõ việc các cổ đông không có thiện chí hay khả năng tài chính để vận hành Công ty S. Đến tháng 02/2024 khi hợp đồng thuê nhà máy với Công ty cổ phần Đ1 hết hiệu lực, trong bối cảnh các cổ đông khác bỏ mặc, ông Đ tiếp tục phải dùng tiền cá nhân để chi trả tiền thuê và duy trì bộ máy sản xuất.

Trước tình thế Công ty S hoàn toàn không có khả năng tài chính để hoạt động, ông Đ buộc phải thành lập Công ty S1 do cá nhân ông sở hữu và chuyển đổi hợp đồng thuê nhà máy sang pháp nhân mới này nhằm mục đích duy nhất là bảo vệ nguồn vốn và các tài sản cá nhân mà ông đã trực tiếp đầu tư, tránh việc bị thất thoát do sự trì trệ của các cổ đông khác. Bị đơn khẳng định việc thành lập công ty riêng để bảo vệ tài sản cá nhân trong hoàn cảnh này là hoàn toàn hợp pháp, đúng trách nhiệm của người quản lý doanh nghiệp và ông Đ không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trung thực hay cản trở nào theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Bị đơn cho rằng việc các cổ đông không đóng góp bất kỳ khoản tiền nào nhưng lại đợi đến khi ông Đ đầu tư kinh phí sản xuất tạo ra thành phẩm mới dùng tư cách cổ đông để hợp thay đổi người đại diện pháp luật, sau đó khởi kiện và yêu cầu phong tỏa tài sản là hành vi không công bằng và vi phạm nguyên tắc thiện chí trong kinh doanh.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì việc ký biên bản thanh lý số 11/2024/TLHĐ-DLR và hợp đồng thuê mới số 12/HĐKT-DLR đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp lý với chủ đầu tư; thực tế Công ty cổ phần Đ1 cũng đã hoàn tất thủ tục tài chính và chuyển trả lại số tiền thuê dư hơn 658.541.667đ vào tài khoản của Công ty S.

Về yêu cầu trả lại tài sản, bị đơn không chấp nhận vì trong số 4.300.000 viên gạch và 20.000m² đất sét mà nguyên đơn yêu cầu trả lại có rất nhiều tài sản là thành phẩm do Công ty S1 trực tiếp tổ chức sản xuất hoặc nguyên liệu do công ty N1 về sau thời điểm ký kết hợp đồng thuê mới. Tại các phiên đối chất và hòa giải,

Công ty S1 giữ nguyên quan điểm không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án căn cứ vào thực trạng góp vốn cũng như chi phí đầu tư thực tế để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần Đ1 (sau đây viết tắt là Công ty Đ1) thì: Công ty là chủ đầu tư nhà máy gạch G theo Giấy chứng nhận đầu tư số 42121000228 ngày 18/4/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Về lịch sử thuê nhà máy, ngày 08/10/2014 Công ty Đ1 ký hợp đồng số 06/HĐKT-DLR cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 thuê nhà máy trong thời hạn 05 năm; đến ngày 10/12/2019, hai bên ký Phụ lục số 06A gia hạn thời gian thuê thêm 07 năm, bắt đầu từ ngày 01/3/2020 đến hết ngày 28/02/2027. Ngày 22/9/2023 Công ty S2 có thông báo về việc thay đổi tên từ Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 sang pháp nhân mới này, giữ nguyên địa chỉ, mã số thuế và người đại diện pháp luật, nên Công ty Đ1 đã chấp thuận và ký phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-DLR ngày 03/01/2024 để kế thừa các điều khoản thuê trước đó. Tuy nhiên, đến ngày 25/01/2024 Công ty S2 gửi Văn bản số 01/2024/CV-VĐ xin chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với lý do tình hình kinh tế khó khăn, sản phẩm không tiêu thụ được, lượng hàng tồn kho nhiều và thiếu nguyên liệu sản xuất. Trên cơ sở đó, ngày 28/02/2024 hai bên ký biên bản thanh lý số 04/2024/TLHĐ-DLR và cam kết không tranh chấp hay khiếu nại.

Đến ngày 29/02/2024 Công ty Đ1 ký hợp đồng thuê mới số 05/2024/HĐKT-DLR với Công ty S trong thời hạn 03 năm, đến hết ngày 31/01/2027, đến ngày 15/8/2024 Công ty Đ1 và Công ty S tiếp tục ký biên bản thanh lý số 11/2024/TLHĐ-DLR với lý do đổi pháp nhân công ty thuê. Về thủ tục tài chính, Công ty Đ1 đã xuất hóa đơn số 000015 ngày 13/8/2024 với số tiền 781.458.334đ và hoàn tất việc chuyển trả lại số tiền thuê còn dư là 658.541.667đ cho Công ty S vào ngày 30/8/2024. Sau khi hoàn tất mọi thủ tục pháp lý và tài chính với nguyên đơn. Cùng ngày 15/8/2024 Công ty Đ1 đã ký hợp đồng thuê nhà máy mới số 12/HĐKT-DLR với Công ty S1 với thời gian thuê là 30,5 tháng, bắt đầu từ ngày 15/8/2024 đến hết ngày 28/02/2027.

Công ty Đ1 khẳng định việc thanh lý các hợp đồng cũ và ký kết hợp đồng mới đối với nhà máy G đều dựa trên tinh thần thỏa thuận, hoàn toàn tự nguyện và thống nhất giữa các pháp nhân, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc cho Công ty S1 thuê cũng nhằm mục đích để tài sản máy móc không bị gỉ sét, giảm thiểu chi phí trông coi bảo vệ khi không có người thuê. Vì vậy, Công ty cổ phần Đ1 không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Công ty cổ phần S2 không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa các bên trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Lưu Văn Đ trình bày: Công ty S được đăng ký lần đầu ngày 07/04/2023 với vốn điều lệ 30.000.000.000đ và danh sách 08 thành viên góp vốn. Tuy nhiên, từ khi có giấy phép kinh doanh đến tháng 11/2024, thực tế không có cổ đông nào thực hiện việc góp vốn vào công ty. Với tư cách là Giám đốc và người đại diện theo pháp luật thời điểm đó, ông đã phải duy trì hoạt động công ty, kê khai thuế và đảm bảo các tư cách pháp lý bằng nguồn tiền cá nhân. Mặc dù ông đã nhiều lần thông báo bằng văn bản và tin nhắn yêu cầu các cổ đông góp vốn nhưng không nhận được sự hợp tác, thậm chí có thành viên phản hồi qua tin nhắn rằng “không có tiền”, cho thấy các cổ đông không thực hiện nghĩa vụ góp vốn.

Đến tháng 02/2024 khi hợp đồng thuê nhà máy của Công ty Đ1 hết hiệu lực, ông tiếp tục dùng tiền cá nhân để thuê lại nhà máy và duy trì sản xuất. Trước tình thế Công ty S không có khả năng hoạt động, ông buộc phải thành lập Công ty S1 do cá nhân ông sở hữu và chuyển hợp đồng thuê nhà máy sang pháp nhân này với mục đích bảo vệ số tiền cá nhân đã bỏ ra đầu tư. Sau khi đã tổ chức sản xuất tạo ra hàng hóa, các cổ đông lại dùng quyền cổ đông để thay đổi người đại diện pháp luật và khởi kiện đòi lại hợp đồng thuê, đồng thời yêu cầu phong tỏa khẩn cấp nguyên vật liệu, lô hàng thành phẩm trong khi toàn bộ chi phí sản xuất và thuê nhà máy đều do cá nhân ông chi trả.

Ông khẳng định đã làm đúng trách nhiệm Giám đốc công ty, luôn thông báo tình hình cho các cổ đông về việc góp vốn. Việc các cổ đông không góp vốn nhưng lợi dụng tư cách cổ đông để đòi lại tài sản mà họ không đầu tư là hành vi không công bằng, vi phạm nguyên tắc trung thực và thiện chí trong kinh doanh. Từ đó, ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định số hàng hóa và hợp đồng liên quan là tài sản hợp pháp của cá nhân ông đầu tư; đồng thời đề nghị Tòa án cho ông được tiếp tục quản lý, khai thác và sử dụng lô hàng hóa đang bị kê biên để đảm bảo hoạt động kinh doanh.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 27/3/2026; Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần S3 và bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S1, ông Lưu Văn Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà máy và xác định quyền sở hữu tài sản”.

1.1. Tuyên bố vô hiệu biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà máy G số 11/2024/TLHD-DLR ký ngày 15/8/2024 giữa Công ty cổ phần Đ1 và Công ty cổ phần S.

1.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà máy số 12/HĐKT-DLR ký ngày 15/8/2024 giữa Công ty cổ phần Đ1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn S1.

Khôi phục hiệu lực và tiếp tục duy trì thực hiện hợp đồng thuê nhà máy G số

05/2024/HĐKT-DLR ký ngày 29/02/2024 giữa Công ty cổ phần Đ1 và Công ty cổ phần S.

Các bên có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng này theo các điều khoản đã thỏa thuận cho đến khi hết hạn hợp đồng hoặc có thỏa thuận chấm dứt hợp pháp khác.

Công ty cổ phần S có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty cổ phần Đ1 số tiền 658.541.667đ (sáu trăm năm mươi tám triệu năm trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) đã nhận để khôi phục lại tình trạng ban đầu do biên bản thanh lý hợp đồng bị vô hiệu.

3. Xác định quyền sở hữu hợp pháp của Công ty cổ phần S đối với khối tài sản hiện đang tọa lạc tại nhà máy G (địa chỉ: thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng), bao gồm:

Khoảng 4.200.000đ (bốn triệu hai trăm nghìn) viên gạch nung loại 06 lỗ và khoảng 16.000m³ (mười sáu nghìn mét khối) đất sét nguyên liệu.

Công ty cổ phần S có toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt khối tài sản nêu trên ngay sau khi tiếp quản lại mặt bằng nhà máy theo hợp đồng thuê số 05/2024/HĐKT-DLR.

4. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2024/QĐ-BPKCTT ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) về việc kê biên các tài sản nói trên.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 08/4/2026 Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 và ông Lưu Vạn Đ kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng).

Ngày 09/4/2026 Công ty cổ phần Đ1 kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Người đại diện hợp pháp của Công ty S1 và ông Lưu Vạn Đ, Công ty cổ phần Đ1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của Công ty S không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của Công ty S1 và ông Lưu Văn Đ, Công ty cổ phần Đ1 được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Công ty S1 và ông Lưu Văn Đ, Công ty cổ phần Đ1 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Biên bản thanh lý hợp đồng số 11/2024/TLHD-DLR ngày 15/8/2024 và Hợp đồng thuê nhà máy gạch số 12/HĐKT-DLR ngày 15/8/2024 thì thấy rằng:

Ngày 08/10/2014 Công ty cổ phần Đ1 ký hợp đồng số 06/HĐKT-DLR cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 thuê nhà máy trong thời hạn 05 năm; đến ngày 10/12/2019, hai bên ký Phụ lục số 06A gia hạn thời gian thuê thêm 07 năm, bắt đầu từ ngày 01/3/2020 đến hết ngày 28/02/2027. Ngày 22/9/2023 Công ty S2 có thông báo về việc thay đổi tên từ Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 sang pháp nhân mới, giữ nguyên địa chỉ, mã số thuế và người đại diện pháp luật nên Công ty Đ1 đã chấp thuận và ký phụ lục hợp đồng số 01/PLHD-DLR ngày 03/01/2024 để kế thừa các điều khoản thuê trước đó. Đến ngày 29/02/2024 Công ty Đ1 ký hợp đồng thuê mới số 05/2024/HĐKT-DLR với Công ty S trong thời hạn 03 năm, đến hết ngày 31/01/2027. Đến ngày 15/8/2024 Công ty Đ1 và Công ty S tiếp tục ký biên bản thanh lý số 11/2024/TLHD-DLR với lý do đổi pháp nhân công ty thuê.

Nguyên đơn cho rằng căn cứ Điều 13, Điều 71 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và điều lệ Công ty, khẳng định ông Lưu Văn Đ đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trung thực và cẩn trọng, lợi dụng tài sản và cơ hội của công ty để phục vụ lợi ích cho công ty riêng do mình làm chủ do đó đề nghị hủy biên bản biên bản thanh lý hợp đồng số 11/2024/TLHD-DLR ngày 15/8/2024 và hợp đồng thuê nhà máy gạch số 12/HĐKT-DLR ngày 15/8/2024 nói trên.

[2.1] Xét thấy hợp đồng thuê nhà máy số 05/2024/HĐKT-DLR được ký kết giữa hai pháp nhân là Công ty S và Công ty cổ phần Đ1. Đến ngày 15/8/2024 hai

bên lập biên bản thanh lý số 11/2024/TLHĐ-DLR trên cơ sở ý chí thỏa thuận của các bên tham gia quan hệ hợp đồng. Sau khi thanh lý hợp đồng, Công ty cổ phần Đ1 đã thực hiện việc quyết toán và hoàn trả cho Công ty S số tiền thuê còn dư là 658.541.667đ. Ngay trong ngày 15/8/2024, Công ty cổ phần Đ1 và Công ty S1 ký kết hợp đồng thuê nhà máy số 12/HĐKT-DLR.

Theo trình bày của Công ty Đ1, việc thanh lý hợp đồng với Công ty S và ký hợp đồng thuê mới với Công ty S1 được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với nhu cầu và quyền tự định đoạt của các bên trong quan hệ kinh doanh thương mại. Mặt khác, tại thời điểm ký biên bản thanh lý hợp đồng ngày 15/8/2024 ông Lưu Văn Đ vẫn là người đại diện theo pháp luật của Công ty S theo thông tin đăng ký doanh nghiệp và là người trực tiếp xác lập, thực hiện quan hệ với Công ty cổ phần Đ1. Việc nguyên đơn cho rằng ông Đ lợi dụng việc thông tin thay đổi người đại diện theo pháp luật chưa được cập nhật để ký biên bản thanh lý hợp đồng là chưa đủ căn cứ để xác định giao dịch này là vô hiệu.

Bởi lẽ, việc xác định thẩm quyền đại diện của pháp nhân phải căn cứ vào quy định của pháp luật và tình trạng pháp lý của người đại diện tại thời điểm xác lập giao dịch. Công ty cổ phần Đ1 là bên trực tiếp giao kết hợp đồng với Công ty S và không có tài liệu thể hiện tại thời điểm ký biên bản thanh lý hợp đồng, Công ty này biết hoặc buộc phải biết ông Lưu Văn Đ không còn thẩm quyền đại diện cho Công ty S.

[2.2] Hơn nữa, trước đây khi Công ty Đ1 ký hợp đồng cho thuê nhà máy với Công ty T1; sau đó việc thuê này được Công ty S2; Công ty này đã chủ động đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và các bên đã thanh lý hợp đồng. Sau đó, Công ty Đ1 tiếp tục ký hợp đồng thuê số 05/2024/HĐKT-DLR với Công ty S. Tất cả các nội dung hợp đồng này đều được ông Đ là người đại diện theo pháp luật xác lập và cũng căn cứ vào điều lệ công ty để thực hiện quyền của người đại diện theo pháp luật. Như vậy, các quan hệ thuê này đã từng xảy ra trước đây và được các bên thực hiện thông qua sự thỏa thuận và bản thân nguyên đơn cũng không có tranh chấp. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng ông Đ tự ý xác lập biên bản thanh lý hợp đồng để hưởng lợi là chưa đủ căn cứ. Trong khi đó, nguyên đơn cũng chưa chứng minh được Biên bản thanh lý số 11/2024/TLHĐ-DLR được xác lập thuộc trường hợp vi phạm điều cấm của luật.

[2.3] Mặt khác, trong trường hợp giữa các cổ đông và người quản lý của Công ty S có mâu thuẫn về quyền quản lý, quyền điều hành hoặc có tranh chấp khác về nghĩa vụ góp vốn là quan hệ nội bộ của doanh nghiệp. Mâu thuẫn nội bộ này không đương nhiên làm vô hiệu giao dịch mà người đại diện theo pháp luật của công ty đã xác lập. Đồng thời, cũng cần thấy rằng, quan hệ thuê nhà máy là quan hệ hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa bên cho thuê và bên thuê trong đó Công ty cổ phần Đ1 với tư cách là chủ sở hữu hợp pháp, có quyền cho thuê tài

sản, quyền thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đang thực hiện với Công ty S và xác lập quan hệ thuê mới với một pháp nhân khác theo quy định của pháp luật.

[2.4] Do đó, có căn cứ để xác định việc ký biên bản thanh lý số 11/2024 là sự thỏa thuận tự nguyện giữa hai pháp nhân qua người đại diện hợp pháp theo quy định của pháp luật. Công ty Đ1 đã thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền thuê dư 658.541.667đ vào tài khoản công ty S. Do đó, biên bản thanh lý số 11/2024 hoàn toàn có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp ông Đ với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty S gây thiệt hại cho Công ty thì các bên được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên biên bản thanh lý hợp đồng vô hiệu, đồng thời khôi phục hiệu lực của hợp đồng thuê nhà máy số 05/2024/HĐKT-DLR là chưa đánh giá đầy đủ về quyền tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận của các pháp nhân trong quan hệ hợp đồng kinh tế.

[3] Về yêu cầu xác định quyền sở hữu đối với số gạch và đất sét đang có tại nhà máy: Nguyên đơn yêu cầu xác định quyền sở hữu và buộc Công ty S1 trả lại số lượng 4.300.000 viên gạch nung loại 06 lỗ và 20.000m³ đất sét. Tòa án cấp sơ thẩm sau đó xác định Công ty S là chủ sở hữu khoảng 4.200.000 viên gạch và khoảng 16.000m³ đất sét.

Xét thấy, giữa số lượng tài sản nguyên đơn yêu cầu (4.300.000.000 viên) và số lượng tài sản được Tòa án cấp sơ thẩm xác định có sự khác biệt. Điều này cho thấy nguồn gốc, số lượng và phạm vi cụ thể của khối tài sản tranh chấp chưa được xác định một cách rõ ràng, đầy đủ.

Theo trình bày của Công ty S1 và ông Lưu Văn Đ, sau khi ký hợp đồng thuê nhà máy mới, Công ty S1 đã trực tiếp tổ chức sản xuất và nhập nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất. Do đó, trong số khối lượng gạch và đất sét hiện đang tồn tại tại nhà máy có tài sản được hình thành trong quá trình Công ty S1 trực tiếp đầu tư, sản xuất và có cả nguyên vật liệu do Công ty S1 nhập về. Phía bị đơn không thừa nhận toàn bộ số tài sản này thuộc quyền sở hữu của Công ty S. Trong khi đó, nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh quyền sở hữu của mình đối với từng loại tài sản cụ thể mà mình yêu cầu đòi lại. Để chấp nhận yêu cầu buộc Công ty S1 trả lại tài sản, cần phải xác định được rõ tài sản nào thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty S, tài sản nào do Công ty S1 trực tiếp đầu tư, sản xuất hoặc nhập về sau khi ký hợp đồng thuê mới.

Quá trình giải quyết vụ án Công ty S1 xuất trình các hoá đơn giá trị gia tăng thể hiện từ năm 2024 đến năm 2025 Công ty S1 đã mua khối lượng đất san lấp về Công ty, cụ thể: theo hoá đơn ngày 29/11/2024 mua 500 khối đất san lấp, trị giá 88.500.000đ; hoá đơn ngày 28/12/2024 Công ty S1 mua 5.577m² khối, trị giá 633.129.000đ, hoá đơn ngày 24/01/2025 Công ty S1 mua 5.167 khối, trị giá 914.559.000đ, hoá đơn ngày 27/12/20, hoá đơn ngày 11/4/2025 Công ty S1 mua 268,66 tấn than cám chế biến, trị giá 620.604.600đ. Tòa án chưa làm rõ tài sản của

ai, số lượng cụ thể như thế nào, chưa làm rõ tài sản là của Công ty S2, của Công ty S hay của Công ty S1 là chưa đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự; cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc tài sản đang được tập kết tại địa điểm nhà máy mà trước đây do Công ty S thuê để suy luận toàn bộ số tài sản hiện có tại đây thuộc quyền sở hữu của Công ty S là chưa đủ căn cứ vững chắc bởi lẽ quyền thuê, quyền sử dụng địa điểm sản xuất không đồng nhất với quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản hiện hữu tại địa điểm đó. Đồng thời, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ khi Công ty S1 ký hợp đồng thuê nhà máy với Công ty Đ1 thì tài sản của Công ty S còn những gì, các bên có sự bàn giao tài sản cho nhau không.

Ngoài ra, như trên đã phân tích; số lượng gạch mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả và số lượng gạch mà cấp sơ thẩm buộc trả có sự chênh lệch rất lớn nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nội dung này.

Những nội dung nói trên chưa được làm rõ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy phần giải quyết của Bản án sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sở hữu đối với số gạch nói trên và đất sét nguyên liệu; giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với kháng cáo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) thì thấy rằng: Theo quy định tại Điều 140 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì “Đương sự có quyền khiếu nại, Viện kiểm sát có quyền kiến nghị với Chánh án Tòa án đang giải quyết vụ án về quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc việc Thẩm phán không quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Thời hạn khiếu nại, kiến nghị là 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc trả lời của Thẩm phán về việc không ra quyết định áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời”. Do đó đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên đương sự không có quyền kháng cáo mà việc thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không có căn cứ làm thiệt hại cho Công ty S1 nên yêu cầu bên gây thiệt hại phải bồi thường thì thấy rằng; như trên đã phân tích, do hủy một phần Bản án sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sở hữu gạch và đất sét nguyên liệu; do vậy trong trường hợp khi cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại; nếu bị đơn có căn cứ chứng minh việc yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên là không đúng thì được quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Trong thực tế thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2024/QĐ-BPKCTT ngày 25/11/2024 được Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban

hành và đã được hủy bỏ theo Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2025/QĐ – BPKCTT ngày 27/3/2025; tại phần nhận định của Bản án sơ thẩm thì ghi là Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 08/5/2025 nhưng tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm lại tuyên tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2024/QĐ-BPKCTT ngày 25/11/2024 là có sự sai sót, cần rút kinh nghiệm.

[5] Từ những phân tích nói trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn S1, ông Lưu Văn Đ và chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty cổ phần Đ1; sửa Bản án sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 27/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng về phần giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê tài sản; hủy một phần Bản án sơ thẩm về việc giải quyết tranh chấp quyền sở hữu gạch và đất sét nguyên liệu.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm là 2.000.000đ (nguyên đơn đã tạm ứng và đã được Tòa án quyết toán xong); chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 2.200.000đ (bị đơn đã tạm ứng và đã được Tòa án quyết toán xong), tổng số tiền là 4.200.000đ. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nói trên sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí: Do chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty S1, ông Lưu Văn Đ và Công ty cổ phần Đ1 nên các đương sự không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm. Đương sự phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các khoản 2, 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ Điều 472, 476 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 26, các khoản 2, 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn S1, ông Lưu Văn Đ; chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Đ1, sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng về phần tranh chấp hợp đồng thuê tài sản; hủy một phần Bản án sơ thẩm về việc giải quyết tranh chấp quyền sở hữu gạch và đất sét nguyên liệu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần S về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà máy*” đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 đối với các nội dung:

1.1. Hủy biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà máy G số 11/2024/TLHĐ-DLR ký ngày 15/8/2024 giữa Công ty cổ phần Đ1 và Công ty cổ phần S.

1.2. Hủy hợp đồng thuê nhà máy số 12/HĐKT-DLR ký ngày 15/8/2024 giữa Công ty cổ phần Đ1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn S1.

2. Hủy một phần Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng về việc “*Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản*” đối với khối tài sản hiện đang tọa lạc tại nhà máy G (địa chỉ: thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng), bao gồm: khoảng 4.200.000 (bốn triệu hai trăm nghìn) viên gạch nung loại 06 lỗ và khoảng 16.000m³ (mười sáu nghìn mét khối) đất sét nguyên liệu.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng giải quyết lại tranh chấp nói trên theo quy định của pháp luật.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Công ty cổ phần S phải chịu 6.000.000đ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền 60.000.000đ tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002983 ngày 22/4/2025; số 0003009 ngày 09/5/2025 và số 0003008 ngày 09/5/2025; điều của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng). Số tiền 54.000.000đ tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm còn thừa theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003008 ngày 09/5/2025 sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại việc tranh chấp quyền sở hữu gạch và đất sét nguyên liệu.

- Án phí phúc thẩm:

Công ty S1, ông Lưu Vạn Đ và Công ty cổ phần Đ1 không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm. Công ty S1 được nhận lại số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009178 ngày 18/5/2026; ông Lưu Vạn Đ được nhận lại số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009179 ngày 18/5/2026; Công ty cổ phần Đ1 được nhận lại số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009644 ngày 22/5/2026; tất cả điều của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 8, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ – Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 2 – Lâm Đồng (01);
- THADS Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Châu Thạch